

Тема 4.1. Цели, задачи и полномочия кадастровых инженеров

Федеральный закон №221 «О государственном кадастре недвижимости», принятый 24 июля 2007 года, ввел новые понятия, и призван регулировать отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности (**кадастровые отношения**).

В соответствии с законом «**кадастровой деятельностью** является выполнение управомоченным лицом (далее кадастровый инженер) в отношении недвижимого имущества в соответствии с требованиями, установленными настоящим Федеральным законом, работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о таком недвижимом имуществе (далее кадастровые работы)».

Основываясь на положениях закона, можно утверждать следующее - кадастровые отношения объединяют в себе кадастровую деятельность и кадастровый учет. В процессе кадастровой деятельности осуществляя кадастровые работы, кадастровый инженер совместно с заказчиком работ формирует объект недвижимости. Впоследствии объект недвижимости индивидуализируется и идентифицируется при кадастровом учете. Таким образом, структуру кадастровых отношений можно представить в виде схемы (схема 1).

Кадастровые работы должны выполняться кадастровым инженером на основании заключаемого договора подряда на выполнение кадастровых работ, определения суда.

В результате кадастровых работ в соответствии с законом заказчику передаются следующие документы:

1) межевой план составляется при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет

земельного участка или земельных участков, об учете изменений земельного участка или учете части земельного;

2) технический план - при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства, об учете его изменений или учете его части;

3) акт обследования - при выполнении кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган кадастрового учета заявления о снятии с учета здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства.



Схема 1. Структура кадастровых отношений

Основываясь на вышеизложенном, кадастровую деятельность можно представить в развернутом виде (схема 2)..



Схема 2. Структура кадастровой деятельности

Содержание кадастровых работ

Кадастровые работы по уточнению границ земельных участков:

Подготовительные работы	
1.1	Сбор сведений о земельном(ых) участке(ах)
1.2	Получение документов и материалов (запрос и получение в органе кадастрового учета, из государственного фонда данных, органов архитектуры, терорганов Росреестра в сфере геодезии и картографии)
1.3	Полевое обследование территории (проводится для определения местоположения объектов кадастровых работ и возможного к ним доступа, а также для выявления состояния, границ земельных участков, межевых знаков, пунктов ОМС, иной геодезической основы и наличия географических объектов, которые могут служить объектами ориентирования)
1.4	Планирование организации проведения кадастровых работ (осуществляется на основе анализа собранных сведений, документов и материалов. Выявляется алгоритм поведения кадастрового инженера при различных ситуациях наличия информации по земельному(ым) участку(ам)).
Основной этап	
1.5	Запрос в орган кадастрового учета о получении кадастровой выписки по земельному участку, границы которого уточняются (1 этап) .
1.6	Согласовании местоположения границ земельных участков лицам (2 этап) .
1.7	Основной этап проведения кадастровых работ (3 этап)
	1) закрепление на местности характерных точек границ земельного участка межевыми знаками
	2) определение координат хар. точек границ земельного участка и вычисление площади земельного участка
	3) подготовка проекта межевого плана
	4) согласование границ земельного участка с правообладателями смежных земельных участков
	5) корректировка межевого плана, в случае необходимости изменений границ земельного участка, выявленных в ходе согласования его границ, и повторное согласование
	6) оформление межевого плана.
1.8	Предоставление документов для государственного кадастрового учета земельных участков или учета изменений земельных участков в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ (4 этап)

**Кадастровые работы по установлению границ
на местности образуемых земельных участков.**

Подготовительные работы
Сбор сведений о земельном(ых) участке(ах)
Получение документов и материалов (запрос и получение в органе кадастрового учета, из государственного фонда данных, органов архитектуры, терорганов Росреестра в сфере геодезии и картографии)
Полевое обследование территории (проводится для определения местоположения объектов кадастровых работ и возможного к ним доступа, а также для выявления состояния, границ земельных участков, межевых знаков, пунктов ОМС, иной геодезической основы и наличия географических объектов, которые могут служить объектами ориентирования)
Планирование организации проведения кадастровых работ (осуществляется на основе анализа собранных сведений, документов и материалов. Выявляется алгоритм поведения кадастрового инженера при различных ситуациях наличия информации по земельному(ым) участку(ам)).
Основной этап
Запрос в орган кадастрового учета о получении кадастровой выписки по земельному участку, из которого планируется образовать земельный участок (участки) (1 этап).
Согласовании местоположения границ земельных участков лицами(2 этап).
Основной этап проведения кадастровых работ (3 этап).
1) определение на местности проектных характерных точек (далее - новых характерных точек) образуемого земельного участка в соответствии с утвержденной в установленном порядке схемой расположения земельного участка;
2) закрепление на местности новых характерных точек границ земельного участка межевыми знаками;
3) определение координат новых характерных точек границ земельного участка и вычисление площади земельного участка;
4) определение доступа к вновь образуемым и изменяемым земельным участкам, в том числе путем образования части земельного участка;
5) оформление межевого плана.
К вышеуказанным действиям могут быть добавлены действия по уточнению части границ: а) исходного земельного участка, если она не была установлена в соответствии с требованиями федерального законодательства; при этом результатом раздела являются образуемый и изменяемый земельные участки, а граница образуемого земельного участка включает часть границы исходного земельного участка, которая требует уточнения (для случаев, установленных

частью 18 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»);

б) земель, из которых образовывается земельный участок, при этом часть границы земельного участка включает часть границы земель, которые отображаются в ГКН как границы смежных земельных участков, требующие уточнения.

Предоставление документов для государственного кадастрового учета земельных участков (4 этап)

Кадастровые работы:

по уточнению местоположения здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства;

по установлению местоположения здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства;

по подтверждению прекращения существования здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства

-Подготовительные работы (сбор и изучение документов, сведений, материалов об объекте недвижимости; составление и согласование плана выполнения кадастровых работ);

- Кадастровые работы:

(полевые): определение наличия и фактического состав объекта недвижимости; определение местоположение объекта недвижимости на земельном участке / в пределах этажа, здания или сооружения (посредством определения координат характерных точек контура такого здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке или посредством графического отображения границы геометрической фигуры, образованной внутренними сторонами наружных стен такого помещения, на плане этажа или части этажа здания либо сооружения, а при отсутствии этажности у здания или сооружения на плане здания или сооружения либо на плане соответствующей части здания или сооружения); определение характеристик объекта недвижимости; измерение

помещения (только для помещений), составление абриса помещения (только для помещений);

камеральные: подготовка технического плана объекта или акта обследования (с использованием программного обеспечения технического плана объекта или акта обследования объекта или вручную).